PERSPECTIVES DU MARCHÉ DE L'HABITATION

Sherbrooke

Société canadienne d'hypothèques et de logement

AUTOMNE 2006

Le contexte économique devient moins favorable à l'immobilier

La contraction de l'emploi à temps plein dans la région de Sherbrooke contribuera à affaiblir les marchés de l'habitation en 2007. Une chute brutale de l'activité n'est cependant pas à prévoir, puisque les immigrants continueront d'arriver en grand nombre, ce qui contribuera à stimuler la demande de logements. De plus, les taux hypothécaires seront toujours relativement bas et demeureront pratiquement stables en 2007, par rapport au deuxième semestre de 2006. Le repli des mises en chantier l'an prochain ramènera celles-ci à 930, tout près du niveau moyen des 33 dernières années (995).

L'emploi dans le secteur manufacturier, qui connaît des difficultés en Estrie depuis 1999, continue d'être malmené par la force du dollar canadien et la concurrence accrue des pays étrangers. Dernier exemple en liste, Spring Canada, une usine reliée au secteur du textile, a fermé ses portes en mai, envoyant 40 personnes au chômage. Par ailleurs, le manque de main-d'œuvre spécialisée, comme des soudeurs ou des assembleurs, est un autre facteur qui accentue le ralentissement dans le secteur manufacturier.

SOMMAIRE

1 Le contexte économique devient moins favorable à l'immobilier

2 La remontée des inscriptions s'accélère

3 La croissance du prix des maisons existantes est appelée à ralentir

3 Marché du neuf : le recul des mises en chantier attendra 2007

4 La lente remontée du taux d'inoccupation se poursuivra

5 Résumé des prévisions

Baisse du nombre d'emplois à temps plein

Source : Statistique Canada p : prévisions SCHL

Canada

60 ANS YEARS SCHL CMHC

Les secteurs du commerce et des services continuent de tenter de prendre la relève au chapitre de la création d'emplois, comme en témoignent les investissements importants annoncés par les Home Depot, Canadian Tire, Mazda, Nissan, l'Équipeur, Métro Rock Forest, Métro Plus Plouffe, Boston Pizza, Super C et autres. Cependant, les emplois générés par ces secteurs sont habituellement à temps partiel et moins bien rémunérés que la moyenne.

En conséquence, même si 500 et 800 postes de plus seront créés en 2006 et en 2007, respectivement, l'emploi à temps plein continuera de se contracter durant cette période. Au cours du premier semestre de 2006, la région sherbrookoise a perdu 1 400 postes à temps plein.

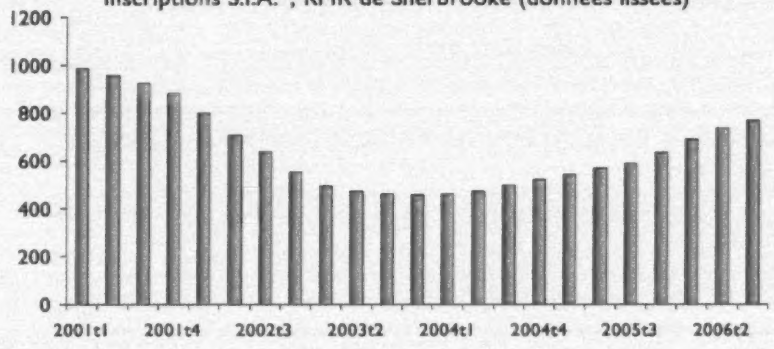
L'indice de confiance des consommateurs, qui est généralement à la baisse, laisse entrevoir aussi des signes d'assombrissement. De façon plus particulière, les Québécois sont aussi de plus en plus nombreux à penser que le moment de procéder à l'achat d'un bien d'importance (maison, auto) est de moins en moins propice. Malgré ce fléchissement, le niveau de confiance des consommateurs demeure néanmoins relativement élevé.

Sous l'effet conjugué du ralentissement économique, de la vigueur du dollar canadien en regard de la devise américaine et du niveu peu élevé de l'inflation, les taux d'intérêt et les taux hypothécaires resteront bas au Canada au quatrième trimestre de 2006 et en 2007.

Les taux hypothécaires ont gagné de 1,0 à 1,5 point de pourcentage entre septembre 2005 et septembre 2006. On s'attend à ce qu'ils demeurent faibles durant les deux ou trois prochains trimestres, période où ils devraient diminuer d'entre 25 et 75 centièmes de point avant de recommencer à monter. Au quatrième trimestre de 2006 et en 2007, les taux affichés des prêts hypothécaires de un an, trois ans et cinq ans devraient se situer respectivement dans les fourchettes suivantes : 5,50-6,50 %, 5,75-6,75 % et 6,00-7,00 %.

Le nombre de maisons à vendre s'accroît de nouveau

Inscriptions S.I.A.®, RMR de Sherbrooke (données lissées)



Source : SCHL et Chambre immobilière de l'Estrie (CIE)

La remontée des inscriptions s'accélère

Les pancartes « À vendre » se font de plus en plus nombreuses sur le territoire de la RMR de Sherbrooke. Durant l'été, on en dénombrait 733, contre 600 pour la même période l'an dernier. Il faut remonter à 2001, soit juste avant le début du boom immobilier, pour retrouver un nombre similaire d'inscriptions. Le temps requis pour vendre une maison s'est allongé d'une semaine (8 jours) depuis le début de l'année, ce qui porte le délai de vente moyen à 82 jours. C'est dans la zone périphérique de la RMR, c'est-à-dire en dehors de la ville de Sherbrooke, qu'il faut le plus de temps pour conclure une transaction, soit 114 jours.

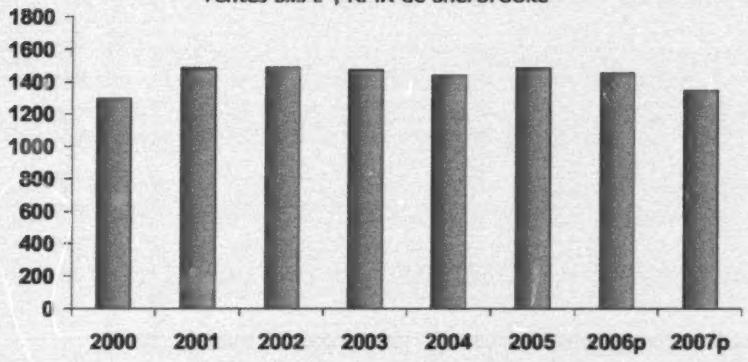
En dépit du choix grandissant qui s'offre aux acheteurs, les ventes de maisons existantes ne décollent pas. Au contraire, elles se replient légèrement. La progression importante des prix au cours des quatre dernières années et la détérioration du marché du travail (moins d'emplois à temps plein et de nouveaux emplois moins payants) commencent à nuire à la capacité des ménages de faire l'acquisition d'une première propriété ou de procéder à l'achat d'une habitation répondant mieux à leurs besoins. Le ralentissement des ventes sera à peine perceptible en 2006 (-2 %), mais il s'accentuera en 2007 (-7 %), au fur et à mesure que l'impact négatif de la détérioration des conditions économiques et financières se répercutera sur le marché de l'habitation.

La croissance du prix des maisons existantes est appelée à ralentir

Durant les mois à venir, la croissance du prix des maisons devrait continuer de ralentir. Nous devrions également assister à un relâchement assez rapide des conditions de marché. Cette situation découlera de la progression soutenue de l'offre de maisons à vendre et d'un certain ralentissement de la demande.

Légere diminution des ventes de maisons existantes en 2007

Ventes S.I.A.®, RMR de Sherbrooke



Source : SCHL et Chambre immobilière de l'Estrie (CIE) p : prévisions

En 2006, le montant moyen des transactions effectuées par l'entremise du S.I.A.® s'établira à 163 300 $, ce qui représente une progression de 6 % par rapport à l'année précédente. Ce sera la première fois en quatre ans que la hausse des prix sera inférieure à 10 %. En 2007, celle-ci se limitera à 4 %.

Tel que prévu, le marché de la revente a quitté la zone de surchauffe au cours des derniers mois pour passer dans celle d'un marché de vendeurs, où il demeurera durant la période visée par les prévisions. Sur une base annualisée, le ratio vendeurs/acheteur était de 6/1 au troisième trimestre comparativement à 5/1, un an auparavant[1]. En 2007, cet état se consolidera, et la progression des prix se limitera à 4 %, ce qui portera le prix moyen à 169 800 $. Il faudra attendre que le marché redevienne équilibré afin que la progression des prix se rapproche plus de l'inflation (±2 %). Le segment des copropriétés se distingue du marché dans son ensemble. Tout d'abord, les ventes sont à la hausse depuis le début de l'année (+4 %). Ensuite, le marché est beaucoup plus détendu, puisque le ratio vendeurs/acheteur se situe dans la zone d'équilibre (10/1 depuis le printemps). Souvent moins chère qu'une maison unifamiliale, la copropriété représente une solution intéressante étant donné que le budget des ménages est de plus en plus serré. En 2007, le marché va demeurer équilibré même si le ratio vendeurs/acheteur risque de se replier légèrement. La production de nouvelles unités ayant ralenti de façon marquée en 2005 et en 2006, les inscriptions vont suivre la même voie en 2007, ce qui va tirer le ratio vendeurs/acheteur vers le bas.

Marché du neuf : le recul des mises en chantier attendra 2007

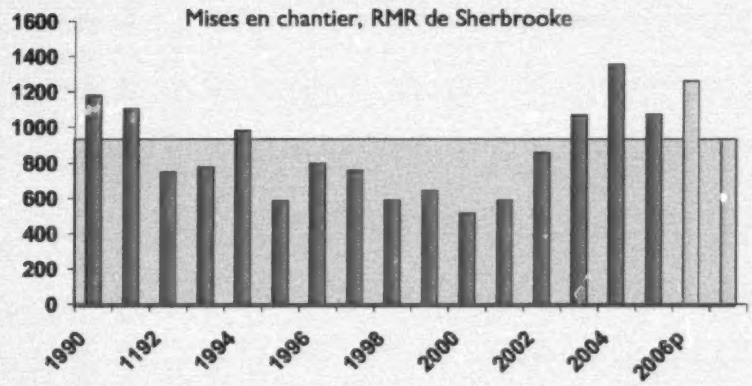
Les mises en chantier sont à la baisse dans plusieurs régions du Québec, mais il faudra attendre 2007 avant que cela se produise à Sherbrooke. Cette année, en raison de la construction d'un ensemble d'habitation pour aînés comprenant 279 unités, le nombre de logements mis en chantier dépassera de 17 % celui de l'an dernier. Sans cet ensemble, les mises en chantier auraient décliné. En 2007, la construction résidentielle se repliera de 26 %, et 930 logements seront bâtis. Bien que le repli paraisse important, il ramènera la production tout près du niveau moyen pour la période 1973-2005 (995 logements), au cours de laquelle la croissance démographique était plus importante que maintenant.

Grâce à l'important projet mentionné ci-haut, la production d'appartements locatifs fera un bond cette année (645 unités contre 345, l'an dernier) et dépassera la production de maisons en propriété absolue. Une telle situation ne s'était pas produite depuis plusieurs années, puisque nous sommes dans un cycle où la possession est le mode d'occupation de choix. Bien sûr, la volonté de profiter des économies d'échelle et le fait que le promoteur soit un joueur de calibre national font en sorte que la première phase du projet est supérieure en taille à ce que l'on observe généralement sur le marché sherbrookois. Cet ensemble d'habitation comblera à lui seul les besoins de logements pour aînés pendant au moins trois ans. L'an prochain, 400 logements locatifs seront mis en chantier. Cela étant dit, la demande de logements locatifs, qui augmente avec la venue des immigrants, et la diminution du nombre d'appartements récents ou dispendieux inoccupés en 2005 freineront la baisse de la production d'unités locatives.

En ce qui a trait aux mises en chantier d'habitations en propriété absolue, principalement de maisons

1 Notons que, dans un marché équilibré, qui favorise autant les acheteurs que les vendeurs, le ratio v/a se situe entre 8 et 10. Au-dessus de 10, le marché favorise les acheteurs, alors qu'en bas de 8, ce sont les vendeurs qui sont avantagés. Quand le ratio devient inférieur à 5, on parle d'un marché en surchauffe..

Mises en chantier : pas de chute brutale en vue



Source : SCHL p : prévisions

unifamiliales, 2006 marquera l'entrée dans la phase de contraction. Les propriétés existantes à vendre étant de plus en plus nombreuses, les gens auront moins besoin de se tourner vers le marché du neuf pour devenir propriétaires ou pour combler leurs besoins en matière de logement. De plus, la détérioration des conditions et perspectives d'emploi minera la confiance des acheteurs. Le ralentissement sera progressif, car les mises en chantier de maisons diminueront de 12 % cette année, puis de 15 % en 2007. Au total, 585 habitations en propriété absolue seront mises en chantier en 2006 contre 663, l'an dernier, et 500, en 2007.

Le prix moyen des maisons individuelles neuves progressera de 5 % cette année et atteindra 185 500 $ en 2006. La présence de nombreux baby-boomers, soit les personnes qui tirent le mieux leur épingle du jeu sur le marché du travail dans la région, n'est pas étrangère à cette hausse. L'escalade des coûts de construction, dans un secteur où la demande de matériaux et de main-d'oeuvre demeure élevée et où la main-d'oeuvre se fait rare, explique également en partie cette augmentation. En 2007, la hausse des prix devrait se limiter à 3,5 % en raison de la diminution de la demande, mais aussi d'un changement dans la composition de celle-ci. Durant les périodes où la demande recule de façon notable, les promoteurs se mettent à offrir une gamme plus vaste de produits, qui s'accroît surtout par 'ajout de modèles moins dispendieux.

Puisque le marché des copropriétés existantes offre beaucoup de choix et est équilibré, la construction de logements de ce type va diminuer cette année (30 unités contre 68, l'an dernier). En 2007, on prévoit une stabilisation des mises en chantier, car l'offre évolue généralement en dents de scie, les années de forte production étant suivies par des périodes pendant lesquelles peu ou pas de nouvelles unités sont bâties. En 2004, il s'est construit 129 unités en copropriété, ce qui constitue une année de pointe sur le plan de la production. Dans la région sherbrookoise, les unités en copropriété ne servent pas de porte d'entrée sur le marché immobilier aux jeunes familles qui veulent accéder à la propriété. Elles répondent surtout aux besoins des jeunes professionnels, des personnes seules ou des gens âgés. En intensifiant la concurrence, l'arrivée de l'importante résidences pour personnes âgées va donc contribuer à ralentir la construction de copropriétés destinées aux retraités et aux préretraités.

La lente remontée du taux d'inoccupation se poursuivra

Au cours de la période visée par les prévisions, l'immigration sera encore une fois le moteur de la nouvelle demande de logements locatifs. Les résultats les plus récents révèlent que la migration internationale représente maintenant quelque 1 300 personnes, après avoir connu une première poussée (à 1 000 personnes par année) au début de la nouvelle décennie. Le degré d'attraction de la région devrait s'accentuer au cours des prochaines années, car on sent une volonté gouvernementale d'encourager une partie des nouveaux arrivants à se diriger vers certains petits centres, dont Sherbrooke. Mis à part ce facteur qui stimule la demande, les variables déterminantes sur le marché locatif évolueront toutes de façon à exercer une pression à la hausse sur le taux d'inoccupation au cours des deux prochaines années. L'offre de nouveaux logements demeurera

élevée en 2006 et s'accroîtra en 2007 grâce, entre autres, à la mise en marché des 279 nouveaux logements pour aînés. De plus, cette augmentation appréciable de l'offre surviendra au moment où la demande de logements locatifs fléchira en raison d'un marché du travail moins favorable et d'un mouvement d'accession à la propriété qui va demeurer fort en 2006, avant de ralentir de façon perceptible en 2007. Ces derniers facteurs vont atténuer la pression à la hausse exercée sur la demande par suite de l'accroissement de l'immigration. Le taux d'inoccupation va donc se relever graduellement : de 1,2 % en 2005, il passera à 1,6 % en 2006, pour s'établir à 2,2 % l'année suivante.

Compte tenu du fait que les loyers progressent moins lorsque le marché se détend, nous prévoyons que la hausse des loyers (logements de deux chambres à coucher[1]) sur le marché locatif sherbrookois sera de l'ordre de 2 % au cours des prochaines années.

RÉSUMÉ DES PRÉVISIONS
Région métropolitaine de recensement de Sherbrooke
Automne-Hiver 2006

	2005	2006p	Var. (%)	2007p	Var. (%)
MARCHÉ DE LA REVENTE					
Ventes S.I.A.® (1)	1 482	1 450	-2 %	1 350	-7 %
Prix S.I.A.® moyen ($) (1)	154 100	163 300	6 %	169 800	4 %
MARCHÉ DU NEUF					
Mises en chantier					
Total	1 076	1 260	17 %	930	-26 %
Propriété absolue	663	585	-12 %	500	-15 %
Location	345	645	87 %	400	-38 %
Copropriété	68	30	-56 %	30	0 %
Prix moyen ($)					
Maisons individuelles	177 110	185 500	5 %	192 000	3,5%
MARCHÉ LOCATIF					
Taux d'inoccupation (octobre, %)	1,2	1,6	--	2,2	--
Loyer (2 c.c., $)	505	515	2 %	528	3 %
APERÇU ÉCONOMIQUE					
Taux hypothécaire 1 an (%)	4,6	5,1	6,3%	(5,5 - 6,5)	
Taux hypothécaire 5 an (%)	6,2	6,0	6,7%	(6,0 - 7,0)	
Niveau d'emploi	80 925	81 425	0,6 %	82 225	1,0 %
Croissance de l'emploi (nombre)	-200	500	n.d.	800	--

(1) Ces données peuvent différer de celles publiées précédemment, car le système d'extraction des donnés a été modifi

p : prévisions SCHL

Sources : SCHL et Statistique Canada

LA SCHL : AU CŒUR DE L'HABITATION

La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) est l'organisme fédéral responsable de l'habitation au Canada, et ce depuis plus de 60 ans.

En collaboration avec d'autres intervenants du secteur de l'habitation, elle contribue à faire en sorte que le Canada continue de posséder l'un des meilleurs systèmes de logement du monde. La SCHL veille à ce que les Canadiens aient accès à un large éventail de logements de qualité, à coût abordable, et elle favorise la création de collectivités et de villes dynamiques et saines partout au pays.

Pour obtenir des renseignements supplémentaires, veuillez consulter le site Web de la SCHL au www.schl.ca

Vous pouvez aussi communiquer avec nous par téléphone : 1 800 668-2642 ou par télécopieur : 1 800 245-9274.

De l'extérieur du Canada : (613) 748-2003; télécopieur : (613) 748-2016

La Société canadienne d'hypothèques et de logement souscrit à la politique du gouvernement fédéral sur l'accès des personnes handicapées à l'information. Si vous désirez obtenir la présente publication sur des supports de substitution, composez le 1 800 668-2642.

La gamme complète des publications nationales standards du Centre d'analyse de marché (CAM) est désormais offerte **gratuitement**, en format électronique, sur le site Web de la SCHL. Vous pouvez maintenant consulter, imprimer ou télécharger les éditions déjà parues, ou encore vous abonner aux futures éditions et recevoir automatiquement, par courriel, de l'information sur le marché le jour même où elle est diffusée : c'est rapide et pratique! Visitez le www.schl.ca/marchedelhabitation

Pour en savoir davantage au sujet du CAM et de la mine de renseignements sur le marché de l'habitation qu'il met à votre disposition, rendez-vous au www.schl.ca/marchedelhabitation

Pour vous abonner à la version papier (payante) des publications nationales stantards ou des rapports régionaux spéciaux, veuillez composer le 1 800 668-2642.

©2006 Société canadienne d'hypothèques et de logement. Tous droits réservés. La SCHL autorise toute utilisation raisonnable du contenu de la présente publication, à la condition toutefois que ce soit à des fins personnelles, pour des recherches d'affaires ou d'intérêt public, ou encore dans un but éducatif. Elle accorde le droit d'utiliser le contenu à titre de référence générale dans des analyses écrites ou dans la présentation de résultats, de conclusions ou de prévisions, et de citer de façon limitée les données figurant dans la présente publication. La SCHL autorise également l'utilisation raisonnable et restreinte du contenu de ses rapports dans des publications commerciales, sous réserve des conditions susmentionnées. Elle conserve toutefois le droit d'exiger, pour une quelconque raison, l'interruption d'une telle utilisation.

Chaque fois que le contenu d'une publication de la SCHL est utilisé, y compris les données statistiques, il faut en indiquer la source comme suit :

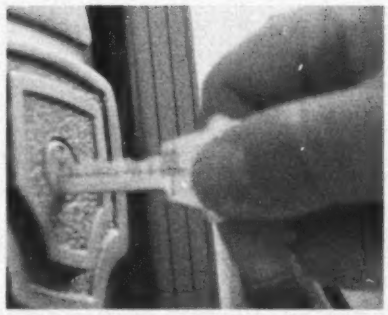
Source : SCHL (ou, selon le cas, « Adaptation de données provenant de la SCHL »), titre de la publication, année et date de diffusion.

À défaut de quoi ledit contenu ne peut être reproduit ni transmis à quiconque. Lorsqu'une organisation se procure une publication, elle ne doit pas en donner l'accès à des personnes qui ne sont pas à son emploi. La publication ne peut être affichée, que ce soit en partie ou en totalité, dans un site Web qui serait ouvert au public ou accessible à des personnes qui ne travaillent pas directement pour l'organisation. Pour obtenir la permission d'utiliser le contenu d'une publication d'analyse de marché de la SCHL à des fins autres que celles susmentionnées ou de reproduire de grands extraits ou l'intégralité des publications d'analyse de marché de la SCHL, veuillez communiquer avec le Centre canadien de documentation sur l'habitation (CCDH) ; courriel : chic@schl.ca – téléphone : 613-748-2367 ou 1 800 668-2642.

Veuillez fournir les informations suivantes au CCDH :
Titre de la publication, année et date de diffusion

Sans limiter la portée générale de ce qui précède, il est interdit de traduire un extrait de publication sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement.

Les renseignements, analyses et opinions contenus dans cette publication sont fondés sur diverses sources jugées fiables, mais leur exactitude ne peut être garantie, et ni la Société canadienne d'hypothèques et de logement ni ses employés n'en assument la responsabilité.



SOYEZ AU FAIT DU MARCHÉ DE L'HABITATION!

Prenez des décisions éclairées grâce aux données les plus récentes sur les tendances du marché de l'habitation au Canada et les occasions à saisir.

Consultez en ligne des données exactes, complètes et actuelles sur le logement, présentées dans une vaste gamme de publications nationales et dans de nombreux rapports et tableaux statistiques.

Voici quelques-uns des rapports gratuits que vous trouverez en ligne :

- Statistiques du logement au Canada
- Les intentions des consommateurs d'acheter ou de rénover un logement
- Bulletin mensuel d'information sur le logement
- Perspectives du marché de l'habitation, Canada
- Perspectives du marché de l'habitation, grands centres urbains
- Actualités habitation, Canada
- Actualités habitation, grands centres urbains
- Actualités habitation, régions
- Statistiques mensuelles sur l'habitation
- Tableaux de données provisoires sur les mises en chantier
- Rapport sur le marché locatif : Faits saillants provinciaux
- Rapport sur le marché locatif, grands centres urbains

Vous pouvez également vous procurer des rapports régionaux :

- Analyse du marché de la revente, centres urbains du Québec
- Enquête sur le logement des aînées, Colombie-Britannique
- Rapport sur les copropriétés, région du Grand Toronto (RGT)
- Tableaux de données sur le marché de l'habitation : Quelques centres urbains du Centre-Sud de l'Ontario
- Coup d'oeil sur le marché de l'habitation, centres urbains des Prairies
- Rapport sur les maisons de retraite, Ontario
- Construction résidentielle en bref, centres urbains des Prairies
- Les résidences pour personnes âgées - Étude de marché, centres urbains du Québec

Obtenez tout de suite l'information dont vous avez besoin!

Visitez le www.schl.ca/marchedelhabitation

CONSTRUCTION D'UNE MAISON À OSSATURE DE BOIS

Ce best-seller national est l'outil idéal d'apprentissage et le meilleur manuel de chantier est guide pour la construction d'une maison à ossature de bois. Cette nouvelle édition a été mise à jour afin de se conformer aux dispositions du Code national du bâtiment du Canada 2005 en matière de construction résidentielle.

De plus, de nombreux changements ont été apportés afin de faire concorder le manuel avec la recherche en science du bâtiment, les méthodes de construction et les matériaux de construction contemporains.

Commandez-le dès maintenant au www.schl.ca ou appelez le 1 800 668-2642

64297_2006_B02